

DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA

Ho ricevuto incarico da [redacted] con sede in Barberino di Mugello [redacted] di procedere alla valutazione del patrimonio immobiliare della Società e delle Società partecipate, [redacted]

La documentazione richiesta e ottenuta (urbanistica, catastale, contrattuale, etc.) è esauriente per procedere alla valutazione sintetica del patrimonio.

È stata eseguita, in più momenti, un visita agli immobili oggetto della valutazione, riscontrando la conformità fra la documentazione grafica (planimetrie di progetto, planimetrie catastali e estratti cartografici di P.R.G. c/o catastali - estratti di mappa) e lo stato dei luoghi.

1.1 CRITERI DI VALUTAZIONE

Solitamente l'aspetto ufficiale della valutazione parametrica è fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate-Territorio. Nel caso specifico detti riferimenti sono assai limitati ed anche scarsamente pertinenti perché quelli forniti sono solitamente per edifici esistenti e di stato conservativo "NORMALE" che si riferisce a quello più frequente di ZONA<sup>1</sup> mentre, nei casi che qui verranno trattati, di tratta di immobili nuovi. Pertanto, anche laddove si potesse far riferimento alle rilevazioni dell'OMI, occorrerebbe interpretarle e renderle paragonabili a immobili nuovi. Viene in soccorso tuttavia il considerevole numero di rogiti notarili e atti preliminari di compravendita che forniscono elementi certi del mercato. Nel caso dei terreni edificabili il criterio valutativo è riferito all'incidenza percentuale dell'area sulla superficie da costruire, assunta per un valore intorno al 20÷25%<sup>2</sup>, graduabile secondo i diversi avanzamenti e credibilità sui procedimenti amministrativi di tipo urbanistico.

<sup>1</sup> Secondo le istruzioni contenute nella pagina OMI con le indicazioni del range di valori

<sup>2</sup> Dati secondo CENSIS sul base nazionale che si attagliano anche al territorio di Barberino di Mugello

ASTE  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare  
GIUDIZIARIE.it

2. [REDACTED]
- Le proprietà di [REDACTED] possono così sinteticamente individuarsi:
1. Capannone a destinazione produttiva posto in Barberino di Mugello, località Visano
  2. [REDACTED]
  3. [REDACTED]
  4. Terreno a varia destinazione (area per stoccaggio a cielo aperto, cava, agricolo-boschivo) posto in Barberino di Mugello, frazione Montecarelli, località Renicci-Sorcella
  5. Edificio ex colonico, in corso di ristrutturazione per destinazione residenziale, posto in Barberino di Mugello, denominato Podere "Le Colmate"

CAPANNONE LOC. VISANO

In località Visano si è strutturata, nel tempo, un'area a forte vocazione produttiva, in vicinanza al Casello dell'Autostrada A1 e perciò con tutti i vantaggi dell'accessibilità e della raggiungibilità dalla più importante arteria del sistema autostradale italiano, con la prospettiva inoltre del completamento della Variante di Valico.





ASTE  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare  
GIUDIZIARIE.it

In questa pag. 3 è riportata una foto aerea per la localizzazione degli immobili trattati in questo paragrafo e nei paragrafi 2.2 Capannone Visano (in costruzione) e 3.1 Visano Sud.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Si tratta di un edificio costruito con modalità di prefabbricazione ma con caratteristiche di notevole solidità e rifinitura, che si sviluppa su una superficie

lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 480,00 a piano terreno, distinti in 400,00 m<sup>2</sup> a destinazione produttiva con altezza di oltre 6,00 metri e 80,00 m<sup>2</sup> ad ufficio, e 80 m<sup>2</sup> a piano primo a destinazione alloggio custode. In totale m<sup>2</sup> 560,00. L'edificio è dotato di un piazzale circostante di circa m<sup>2</sup> 1.500,00.

Nella scheda di questa pag 4, sono riportati i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico R.U. (Cfr. Allegato 1 – Schede di Trasformazione), i provvedimenti che hanno abilitato la costruzione (Concessione Edilizia: C.E.), gli estremi dell'atto di provenienza del terreno sul quale il capannone è costruito, i dati catastali, le grandezze dimensionali della costruzione.

<b>Capannone loc. Visano (Costruita)</b>							
proprietà		[REDACTED]					
<b>Regolamento Urbanistico R.U.</b>							
R.U.	art. 85 NTA	D1	ST (Scheda Trasformazione) 138				
Provvedimenti per la costruzione:			C.E. 3335/2006 del 17/11/2006				
			C.E. 3373/2008 del 07/01/2008				Variante
			C.E. 3418/2009 del 01/09/2009				Variante
			Dich.Agib. 16/10/2009 Pratica SUAP 168/09/S				
Provenienza			atto Greco di Firenze 13/02/2003 rep. 307574				
<b>Catasto</b>							
	<i>foglio</i>	<i>particelle</i>	<i>sub</i>	<i>categ</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>rendita R.D.</i>
CF	94	568	1	C/3	3	430 mq	€ 1.443,50
		568	2	A/3	2	4,0 v.c.	€ 247,90
CT		568				2736 mq	
superficie capannone			artig/Industr		400,00	mq	
superficie ufficio p. T					80,00	mq	
superficie abitazione p. 1					80,00	mq	
SULP	Superficie Utile Lorda Produttiva					560,00	mq

§

Il capannone era locato a AVR spa con decorrenza 01.08.2010 e durata di anni 6, rinnovabili. Il conduttore aveva un diritto di opzione all'acquisto, con scadenza 31.07.2011, per un prezzo di € 925.000,00 dal quale detrarre l'ammontare di 12



DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT  
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*

mesi di canone corrispondente a € 54.000,00. Il diritto di opzione non è stato esercitato e il conduttore ha receduto anticipatamente dal contratto dando preavviso di 12 mesi con lettera 11.05.2012. L'edificio perciò si considera libero.

Il diritto di opzione inserito nel contratto di locazione 01.08.2010 sopra citato identificava un valore del bene pari a € 925.000,00, ancorché fosse considerato di detrarre da detto prezzo l'ammontare dei canoni per il periodo di validità del diritto di opzione. Il valore unitario era perciò considerato intorno a 1.650,00 €/m<sup>2</sup>. Le rilevazioni OMI forniscono un parametro di 900 €/m<sup>2</sup>. Vale però quanto già accennato e cioè che tali rilevazioni sono per fabbricati esistenti ed in condizione di conservazione "NORMALE". In questa perizia si considerano sempre beni immobili edificati *nuovi* per cui il dato più probante è quello fornito da atti definitivi o preliminari o da diritti di opzione, come nel caso che si tratta. Occorre aggiungere anche che il capannone ha una notevole altezza che incide positivamente sul valore. La situazione attuale di mercato impone un criterio di prudenzialità e considero un valore unitario di € 1.300,00 al m<sup>2</sup> : 560 m<sup>2</sup> x 1.300,00 €/m<sup>2</sup> = € 728.000,00. Stimo **a corpo** la cifra di € 720.000,00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pagina 6 di 58

DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DOCT. ING.  
STEFANO MORELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Mugello lavori s.p.a.*  
*Sciluppò s.p.a.*  
*Casa Verde s.r.l.*

ASTE  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI



**ASTE**   
GIUDIZIARIE.IT *Valutazione del Patrimonio Immobiliare*



2.4 TERRENO IN FRAZIONE MONTECARELLI, LOCALITÀ RENICCI-SORCELLA

Si tratta, essenzialmente, di un esteso appezzamento di terreno della superficie di circa 25 ettari, all'interno del quale vi sono aree a diversa destinazione. Per l'individuazione delle varie destinazioni e della proprietà vedi Allegato 2.

Nelle schede di pag. 11-12-13 è indicata la proprietà dell'area, i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico (R.U.), gli estremi dell'atto di provenienza del terreno, i riferimenti catastali e dimensionale delle varie zone nelle quali si differenzia l'area di proprietà.

<sup>3</sup> I dati OMI per abitazioni civili danno per stato conservativo "NORMALE" un valore massimo di €/m<sup>2</sup> 2.400,00. Nel caso di immobili residenziali nuovi (cfr. pag. 1, paragr. 1.1 e nota 1) tale parametro fornisce un dato sicuramente in difetto poiché il valore di un alloggio nuovo è sicuramente superiore a quello di un alloggio esistente in stato conservativo "NORMALE"

<sup>4</sup> La Banca Nazionale del Lavoro ha fatto eseguire dal geom. Leonardo Coppi di Prato la perizia del terreno nell'area Case Salaiaola, trattata al paragrafo 4.1 della presente perizia e del tutto paragonabile come caratteristiche urbanistiche, di destinazione e di concreta suscettibilità a quella in questione della Miniera (fra l'altro è distante non più di 400 metri). La valutazione del geom. Coppi (22.02.2010) è stata di 800,00 € per ogni m<sup>2</sup> di superficie lorda edificabile)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*

La più rilevante, da un punto di vista economico anche se la meno estesa, è un'area di circa 19.600,00 m<sup>2</sup> che ricade in zona D4-Depositi ed attività a cielo aperto normata dall'art.88 delle N.T.A. del R.U.. Si tratta di aree per attività produttive che si svolgono prevalentemente all'aperto. Per fornire un ordine di idee relativamente alla utilizzazione, si può far riferimento alla vendita effettuata in data 21.12.2010 da [redacted] di un lotto di m<sup>2</sup> 2.600,00<sup>5</sup> circa per adibirlo a centrale di betonaggio. Tali aree, anche per attività di deposito specificamente normata, assumono un'importanza notevole anche in relazione alle opere in corso di realizzazione all'Autostrada A1 nel tratto Firenze-Bologna.

Renicci - Sorcella						
proprietà		[redacted] spa				
R.U.		art. 88 NTA Depositi ed Attività a cielo aperto				
Provenienza		atto di fusione [redacted]				
		notato De Luca di Prato 29/11/2010 rep.153972/fasc.21607				
Catasto						
	foglio	particelle	categ	classe	consistenza mq	
piena proprietà						
CT	44	50	bosc ced	2	700	
		52	bosc ced	2	3130	
		72	bosc ced	2	3790	7620
	47	44 A	semin	5	8000	cava
		44 B	bosc ced	3	7580	cava
		45	bosc al	4	6170	cava
		46	bosc mist	3	77435	cava
		58	semin	4	1370	cava

Il corrispettivo contrattuale dell'area fu di € 400.000,00, pari a circa 154,00 €/m<sup>2</sup>

		59	bosc ced	3	17090		cava	
		68	semin	3	4520		cava	
		76	semin	3	17560		cava	
		90	semin	4	12270		cava	
		91	semin	3	3070		cava	
		98	bosc ced	3	40390		D/4 porzione	
		106	semin	3	3470		cava	
		107	bosc al	3	2890		cava	
		108	incol prod	U	2520		D/4 porzione	
		117	semin	3	7540		D/4 porzione	
		118	bosc ced	3	580		D/4 intera	
		119	cava		3180		D/4 intera	
		406	semin arb	3	15576		D/4 porzione	
		408	semin	5	9552			
		431	bosco mist	2	2070	242833	D/4 intera	
						<b>Superficie catastale</b>	<b>250453</b>	<b>mq</b>
CF	47	120	D/7		6624		D/4 intera	
<i>comproprietà in ragione di 2/3</i>								
CF	17	83	area urb		260			
		108	unit collab		170	430		
	18	113	500 unit collab		120	120		
CT	9	28	pascolo	1	3770			
		30	bosc ced	2	800			
		34	semin	5	640			
		35	semin	4	2210			
		36	semin	4	790	8210		



DOTT. ING.  
STEFFA NO MORELLI



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare

	29	76	semin	5	3090	3090	
	17	80	bosc ced	2	3590		
		96	pasc arb	1	4330		
		121	semin	5	94		
		128	semin	5	2830		
		4	semin	5	1470		
		5	pascolo	1	610		
		8	pascolo	1	7630	20554	
agricolo					Superficie catastale	32404	
in totale circa 280000 mq (28 ha) di cui circa 20500 Inseriti in Zona D4							
dal calcolo delle superfici eseguito sulla mappa risulta (in cifra tonda)							
cava totale				mq	157400		
D/4				mq	19600		
cava				mq	117900		
agricolo				mq	110000		
				mq	247500		
			nel fgl 44.	mq	7600		
				mq	255100		
agricolo				mq	117600		

L'area più rilevante, sotto l'aspetto dell'estensione, è quella per la quale vi è una destinazione a "cava" secondo il Piano Regionale per le Attività Estrattive. Si tratta di un appezzamento di proprietà di circa m<sup>2</sup> 117.900,00, all'interno di una ancor più vasta estensione a cava di circa m<sup>2</sup> 157.000,00. Vi è un'autorizzazione per la coltivazione di cava, la n° 5 del 22.01.2004, rilasciata dal Comune di Barberino di Mugello con durata di anni 12 e perciò con scadenza nel 2016. L'autorizzazione paesaggistica è invece scaduta nel giugno 2008 e non è stata

rinnovata. Inoltre è posto a carico dell'utilizzatore il ripristino del sito al momento della cessazione dell'autorizzazione. Il fatto che la coltivazione della cava non sia mai stata attivata con l'autorizzazione sopra indicata, la n° 5 del 22.01.2004, che il quantitativo di materiale scavabile sia di non significativa entità -tenuto conto anche dell'inevitabile scarto-, che è posto a carico dell'utilizzatore un onere di circa 250.000,00 € per il ripristino dell'area di cava nel caso di coltivazione; tutti questi motivi fanno sì che il valore del terreno con questa finalità estimativa sia paragonabile a quello agricolo-boschivo.

Vi è poi un'area semplicemente agricolo-boschiva di circa m<sup>2</sup> 117.600,00, dei quali 110.000,00 m<sup>2</sup> accorpata agli appezzamenti fin qui trattati e altri appezzamenti per 7.600,00 m<sup>2</sup> in zone distinte.

Vi sono poi vari appezzamenti di terreno agricolo-boschivo per la quota di comproprietà in ragione di 2/3 che si estendono per circa m<sup>2</sup> catastali 32.404,00.

§  
Ai fini valutativi per l'area inserita in zona D/4 si fa riferimento certo al valore del trasferimento a [redacted] (€/m<sup>2</sup> 154,00) prudenzialmente ridotto a €/m<sup>2</sup> 125,00. Per l'area agricolo-boschiva si fa riferimento ad una elaborazione dei Valori Agricoli Medi, assumendo un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 1,00 (pari a €/ha 10.000,00).

La distinzione dell'area sarà perciò la seguente:

- area in proprietà esclusiva che ricade in zona D4-Depositi ed attività a cielo aperto di circa 19.600,00 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 125,00 = € 2.450.000
- area agricolo-boschiva in proprietà esclusiva di circa 235.500,00 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 1,00 = € 235.500,00
- area agricolo-boschiva in comproprietà in ragione di 2/3 di circa m<sup>2</sup> catastali 32.400,00 x €/m<sup>2</sup> 1,00 x 2/3 = € 21.600,00

Stimo a corpo la cifra di € 2.700.000,00

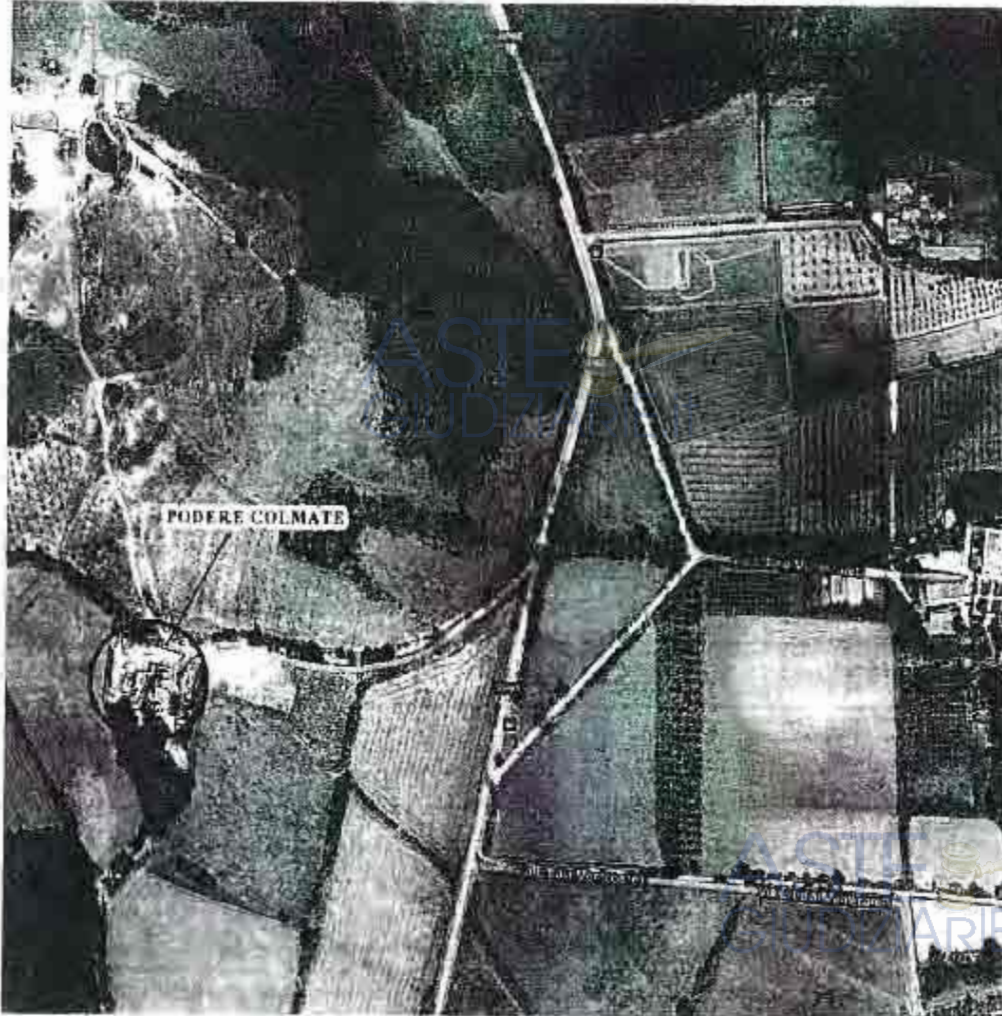
## 2.5 PODERE "LE COLMATE"

Si tratta di un edificio ex colonico sul quale sono in corso opere di ristrutturazione e integrazione (piscina, autorimessa interrata, annessi, etc.) per destinazione residenziale. Le opere sono al momento interrotte e l'edificio può considerarsi "al grezzo".





La foto aerea a pag. 15 inquadra l'immobile nel contesto circostante.



Nelle schede di pag. 16 sono indicati i provvedimenti che hanno abilitato la costruzione, gli estremi dell'atto di provenienza del bene, i dati catastali e le grandezze dimensionali della costruzione.

<b>Podere Colmate</b>			
proprietà			
R.U.	Zona Agricola		
Provvedimenti per la costruzione			
C.E.		1822/89	
Accert. Conform.	n° 18 del 29/11/2006		
DIA	19/03/2008 prot. 6074	inizio lavori 30/03/2009 prot. 6304	
	variante 06/05/2009		
DIA	19/09/2011 prot. 15953		
DIA	19/09/2011 prot. 15953	inizio lavori 25/10/2011	
Provenienza	atto notaio Greco di Firenze 24/11/2005 rep.333982/fasc.20512		

Catasto								
	foglio	particelle	sub	categ	classe	consistenza mq/v.c.	rendito R.D.	R.A.
CF	55	164	501	A/7	2	18	€ 1.301,47	
CT	55	166		bosc ced	3	1740	€ 0,81	€ 0,27
		167		semin	3	2090	€ 7,45	€ 7,02
		168		semin	3	2310	€ 8,23	€ 7,75
		208		semin	3	610	€ 2,17	€ 2,05
						6750		

costruzione			
superfici	pT	mq	264,00
	p1	mq	118,00
	p2	mq	118,00
		mq	500,00

L'edificio si sviluppa su tre piani con locali di soggiorno e di servizio al piano terra, per circa 270,00 m<sup>2</sup>, e 6 camere con bagni privati ai piani primo e secondo,



DOCT. ING.  
STEFANO MORELLI



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare

per una superficie di circa m<sup>2</sup> 230,00. Complessivamente la superficie abitativa è di circa 500,00 m<sup>2</sup>.

Di corredo vi è un appezzamento di terreno di circa 8.000,00 m<sup>2</sup>.

La previsione finale, e lo si comprende dal progetto ed anche dal parziale avanzamento dei lavori, è per una realizzazione di pregio inserita in un contesto ambientale e paesaggistico di notevole apprezzabilità per il panorama su due versanti dei quali il più pregevole è sicuramente quello verso Scarperia, Borgo San Lorenzo.

§

Scarsi sono i riferimenti valutativi per beni paragonabili. Si può ragionevolmente ipotizzare che il valore finale, con il livello di finitura, le sistemazioni esterne e gli accessori previsti possa stabilirsi intorno ai 4.000,00 €/m<sup>2</sup>. Ritengo che per giungere al risultato finale ipotizzato sia necessaria una spesa di €/m<sup>2</sup> 1.500,00. Ne discende che il valore unitario applicabile è pari a €/m<sup>2</sup> 2.500,00: 500,00 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 2.500,00 = € 1.250.000,00.

Stimo a corneo la cifra di € 1.250.000,00

ammonta a

La società [redacted] è detenuta interamente da [redacted] spa.

Le proprietà di [redacted] possono così sinteticamente individuarsi:

1. [redacted]
2. Terreno edificabile a destinazione produttiva (artigianale, industriale) posto in Barberino di Mugello in località Lora, all'interno del Comparto denominato "Lora"
3. Terreno edificabile a destinazione produttiva (artigianale, industriale) posto in Barberino di Mugello in località Lora, all'interno del Comparto denominato "Lora Ovest"

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

DOCT. ING.  
STEFANO MORELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DOCT. ING.  
STEFANO MORELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



ASTE  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare  
GIUDIZIARIE.it 



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 





DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI



ASTE  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

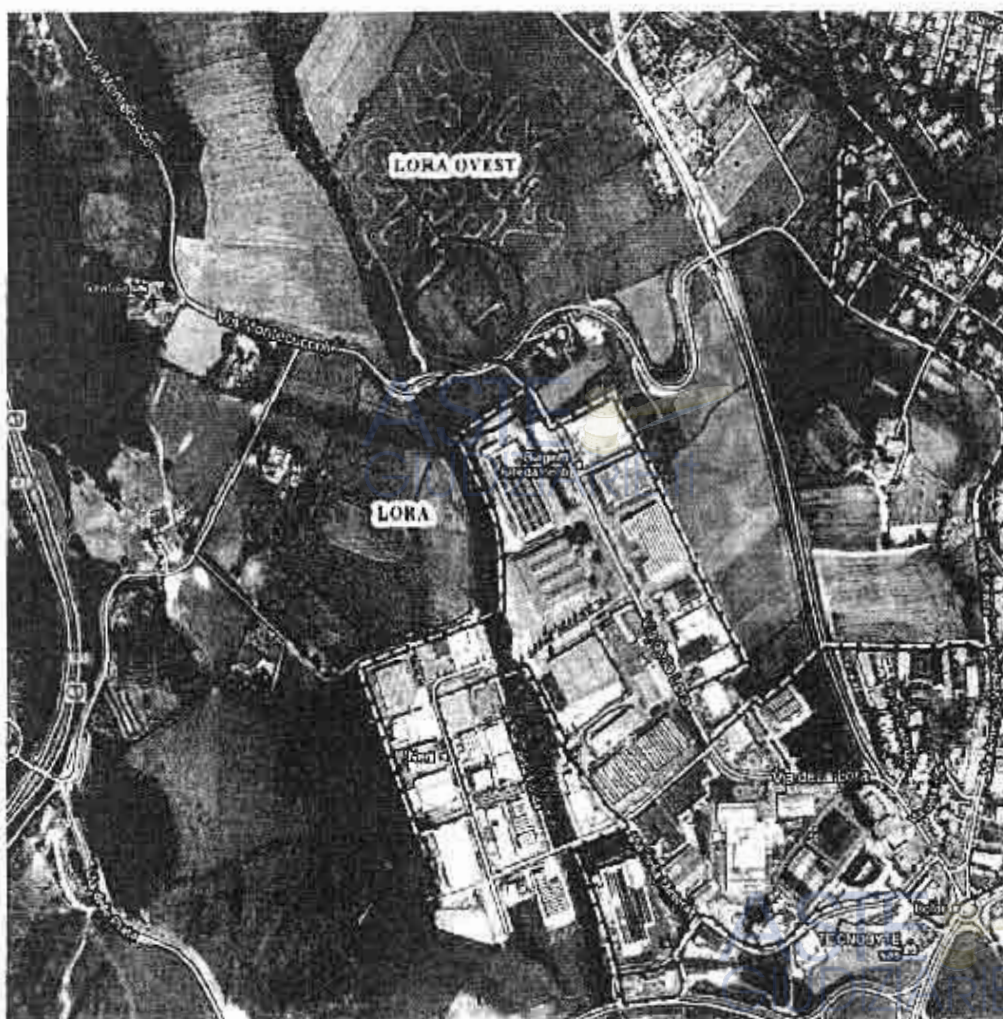
Per il riferimento valutativo vale quanto argomentato ai paragrafi 1.1 e 1.2

### 3.2 TERRENO NEL COMPARTO "LORA"

Si tratta di un lotto di terreno di circa m<sup>2</sup> 6.400,00 che è la totalità del Comparto denominato "Lora" e normato dalla Scheda di Trasformazione n° 38 del R.U. (Cfr. Allegato 1 – Schede di Trasformazione). La scheda prevede la realizzazione di Superficie Utile Lorda a destinazione produttiva per 2.000,00 m<sup>2</sup>.

A pag. 23 è riportata una foto aerea per la localizzazione degli immobili trattati in questo paragrafo e nel successivo paragrafo 3.3 Lora Ovest.

Nella scheda di pag. 24 è indicata la proprietà dell'area, gli estremi dell'atto di provenienza del terreno, i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico (R.U.), le grandezze dimensionali delle costruzioni edificabili ed i riferimenti catastali.



Con la Delibera del C.C. 40/2012 è stata adottata la Variante 2 al R.U. che ha confermato la suddetta previsione. Al momento dell'approvazione della Variante (ancora non è dato ipotizzare una data) l'edificazione potrà diventare effettiva con una semplice richiesta e la concessione del Permesso a Costruire.



§

Il criterio valutativo dell'area si basa sulla sua capacità edificatoria. In altri termini il valore è legato a quanta volumetria, e di quale tipologia di destinazione, è possibile realizzare secondo le previsioni dello strumento urbanistico. Il dato di partenza è fornito dal valore unitario prevedibile del fabbricato finito. È dato fortemente prudenziale considerare che tale valore, alla ipotizzata data di realizzazione (circa 2+3 anni), sia paragonabile a quello attuale e cioè, per la tipologia produttiva a un valore oscillante intorno a 1.200 €/m<sup>2</sup>. In considerazione dell'iter ancora da svolgere, ed anche sulla base dell'oscillazione dei dati Censis (cfr. nota 2), ritengo di attribuire alla superficie utile lorda produttiva da realizzare (m<sup>2</sup> 2.000) un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 320,00. Ne risulta: 2.000 m<sup>2</sup> x 320,00 €/m<sup>2</sup> = € 640.000,00

Stimo a corpo la cifra di € 640.000,00

Lora											
proprietà											
provenienza											
atto 11/04/2012 notaio De Luca di Prato rep. 155215 (Scissione)											
Regolamento Urbanistico R.U.											
R.U.	ST (Scheda Trasformazione) 38								comparto	ST	38
								Sup Terr	5097		
								artig/industr	SULP	2000	
	foglio	particelle	categ	classe	consist mq	Rendita R.D.	R.A.				
CT	95	86	semin arb	2	4263	20,70	13,21				
		205	incol prod	U	193	0,01	0,01				
		1165	incol prod	U	117	0,01	0,01	espr A1		-117	
		1166	semin arb	2	232	1,13	0,72	espr A1		-232	
		1199	semin arb	2	1615	7,84	5,00	espr A1		-1615	
					6420					-1964	





**ASTE**  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare  
**GIUDIZIARIE.IT**

### 3.3 TERRENO NEL COMPARTO "LORA OVEST"

Si tratta di un lotto di terreno di circa m<sup>2</sup> 13.570,00, dei quali 1.343,00 soggetti a esproprio ma non esclusi dal calcolo dalla superficie territoriale, inseriti nel Comparto denominato "Lora Ovest" e normato dalla Scheda di Trasformazione n° 43 del R.U. che prevedeva la realizzazione di 52.500,00 m<sup>2</sup> di Superficie Utile Lorda a destinazione produttiva, S.U.L.P., (artigianale, industriale). La superficie di proprietà [redacted] pari a circa il 7,75% dell'intero comparto, conferiva il diritto all'edificazione di circa 4.000,00 m<sup>2</sup> di S.U.L.P.<sup>8</sup>.

Per la localizzazione cfr. foto aerea pag. 23.

Nella scheda di pag. 26 è indicata la proprietà dell'area, gli estremi dell'atto di provenienza del terreno, i riferimenti urbanistici del Regolamento Urbanistico (R.U.), le grandezze dimensionali delle costruzioni edificabili ed i riferimenti catastali.

Con la Variante 2 al R.U., adottata con Delibera del C.C. n° 40 del 12.10.2012, l'Amministrazione ha stralciato la scheda 43 riportando, di fatto, l'area alla destinazione AGRICOLA. Il Consorzio Lora Ovest, che riunisce i proprietari dei terreni inseriti nel Comparto, ha presentato Osservazione avverso tale decisione in data 12.01.2013 prot. 895. L'Osservazione è ben articolata sia sotto l'aspetto della contestazione alle motivazioni tecniche adottate dall'Amministrazione, sia sotto l'aspetto della negazione delle fondate attese del Consorzio (e di alcuni proprietari che avevano acquistato aree per trasferirvi la propria attività), che aveva intrapreso da tempo studi sempre confrontati positivamente con l'Amministrazione.

La situazione attuale è dunque quella di un'area a destinazione *sospesa*, per la quale possono valere due ipotesi: quella dell'accoglimento dell'Osservazione e perciò con il ritorno alla previsione originaria (ma anche con una possibile revisione delle capacità edificatorie), oppure quella del mantenimento dello stralcio effettuato dall'Amministrazione e perciò con la destinazione Agricola, come è formalmente all'attualità, seppure in pendenza di motivate Osservazioni e perciò senza una definitiva approvazione da parte del Consiglio comunale.

\* Non è stato possibile allegare la Scheda di Trasformazione in quanto stralciata e perciò non disponibile on line, e non disponibile neppure una copia da parte del Cliente

Lora'Ovest									
proprietà		[redacted]							
provenienza									
								atto 11/04/2012 notaio De Luca di Prato rep. 155215 (Scissione)	
R.U.		ST (Scheda Trasformazione) 43							
comparto		ST	43						
		Sup Terr	175003	La scheda è stata stralciata con la Variante 2 al R.U. e la destinazione del terreno è tornata AGRICOLA					
artig/industr		SULP	52500						
		foglio	porticelle	categ	classe	consist mq	rendito R.D.	R.A.	
CT	95	26	semin arb	2	3850	18,69	11,93		
		27	semin arb	2	8377	40,67	25,96		
		1171	semin arb	2	290	1,41	0,90	espr A1	-290
		1172	semin arb	2	15	0,07	0,05	espr A1	-15
		1173	semin arb	2	60	0,29	0,19	espr A1	-60
		1196	semin arb	2	658	3,19	2,04	espr A1	-658
								-1023	
		catastale				13250			
						-1023			
						12227			
						7,57%		[redacted]	
				realizzazione di proprietà					
				artig/industr		SULP		4000	

§

Il criterio valutativo dell'area è duplice e si basa, nella prima ipotesi, sulla sua capacità edificatoria e, nella seconda ipotesi, sulla destinazione data dallo stralcio effettuato dall'Amministrazione.

Nella prima ipotesi il valore è legato a quanta volumetria, e di quale tipologia di destinazione, è possibile realizzare secondo le previsioni dello strumento urbanistico. Il dato di partenza è fornito dal valore unitario prevedibile del fabbricato finito. È dato fortemente prudentiale considerare che tale valore, alla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*

ipotizzata data di realizzazione (circa 3÷4 anni), sia paragonabile a quello attuale e cioè, per la tipologia produttiva a un valore oscillante intorno a 1.200 €/m<sup>2</sup><sup>9</sup>. In considerazione dell'iter ancora da svolgere, ed anche sulla base dell'oscillazione dei dati Censis (cfr. nota 2), ritengo di attribuire alla superficie utile lorda produttiva da realizzare (m<sup>2</sup> 4.000) un valore unitario di €/m<sup>2</sup> 250,00. Ne risulta: 4.000 m<sup>2</sup> x 250,00 €/m<sup>2</sup> = € 1.000.000,00.

Nella seconda ipotesi il valore può essere desunto dai Valori Agricoli Medi (elaborato a €/m<sup>2</sup> 1,50) applicato alla superficie catastale di m<sup>2</sup> 12.227,00 per un valore, in cifra tonda, di € 20.000,00.

Si tratta di due valutazioni che, all'attualità, forniscono due valori che potrei definire *potenziali*, in considerazione del fatto che la prima ipotesi dovrebbe rispecchiare una situazione *futura*, auspicata, anche in funzione di una originaria scelta programmatoria effettuata dall'Amministrazione; e che la seconda ipotesi rispecchia invece una situazione che definirei *di passaggio* per il fatto che la Variante che ha stralciato la originaria previsione è solo "adottata" e perciò soggetta appunto ad una nuova determinazione da parte dell'Amministrazione, anche in funzione delle motivate Osservazioni e delle aspettative che l'Amministrazione ha generato nei soggetti che hanno costituito il Consorzio. Per questo riterrei che, all'attualità, una valutazione di mercato credibile e prudentiale, possa attestarsi in € 500.000,00.



DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*Mugello lavori s.p.a.*  
*Sviluppo s.p.a.*  
*Casa Verde s.r.l.*

ASTE  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare  
GIUDIZIARIE.it

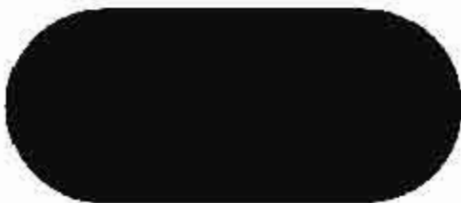
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

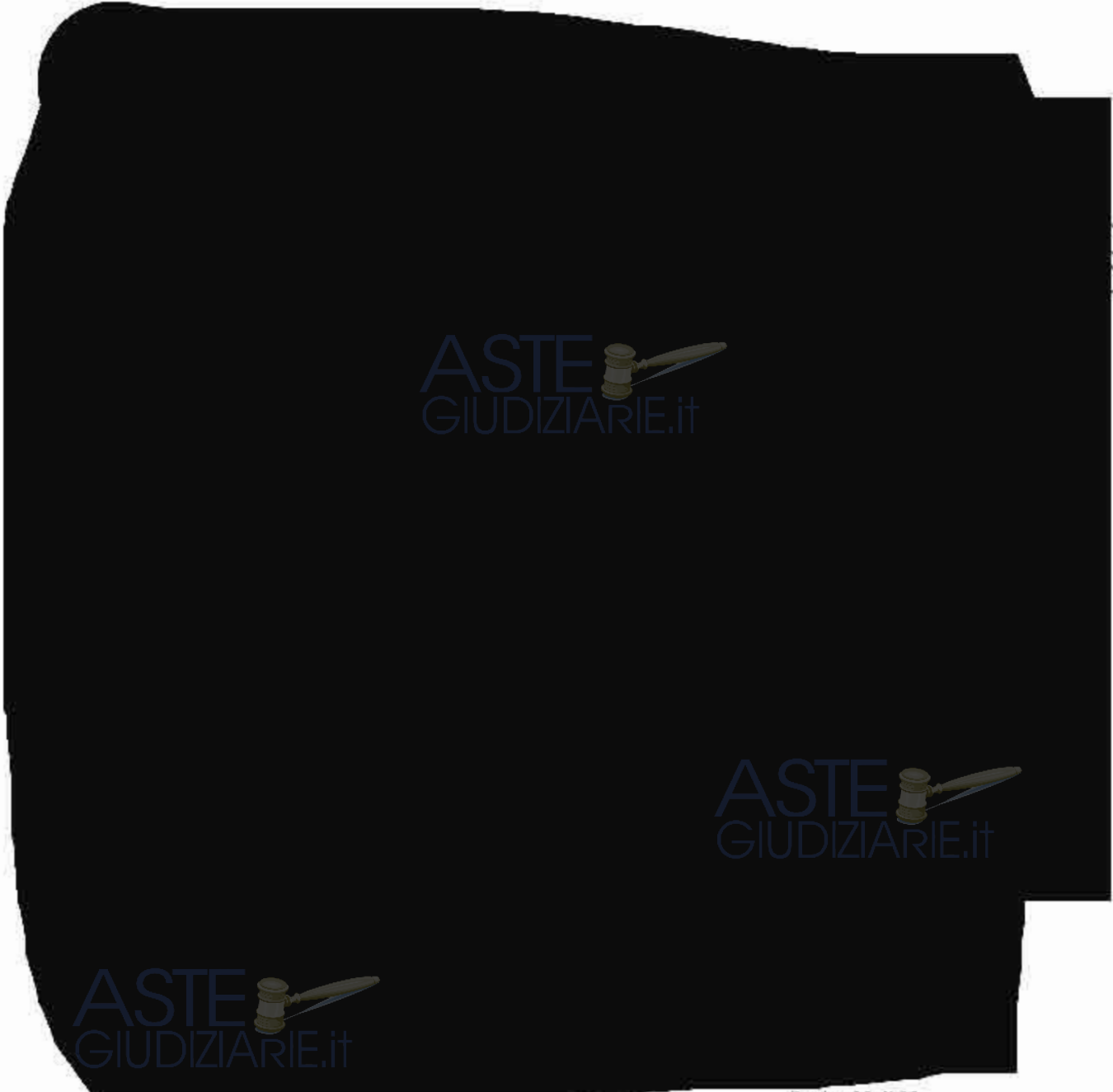
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DOCT. ING.  
STEFANO MORELLI



ASTE GIUDIZIARIE.it  
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

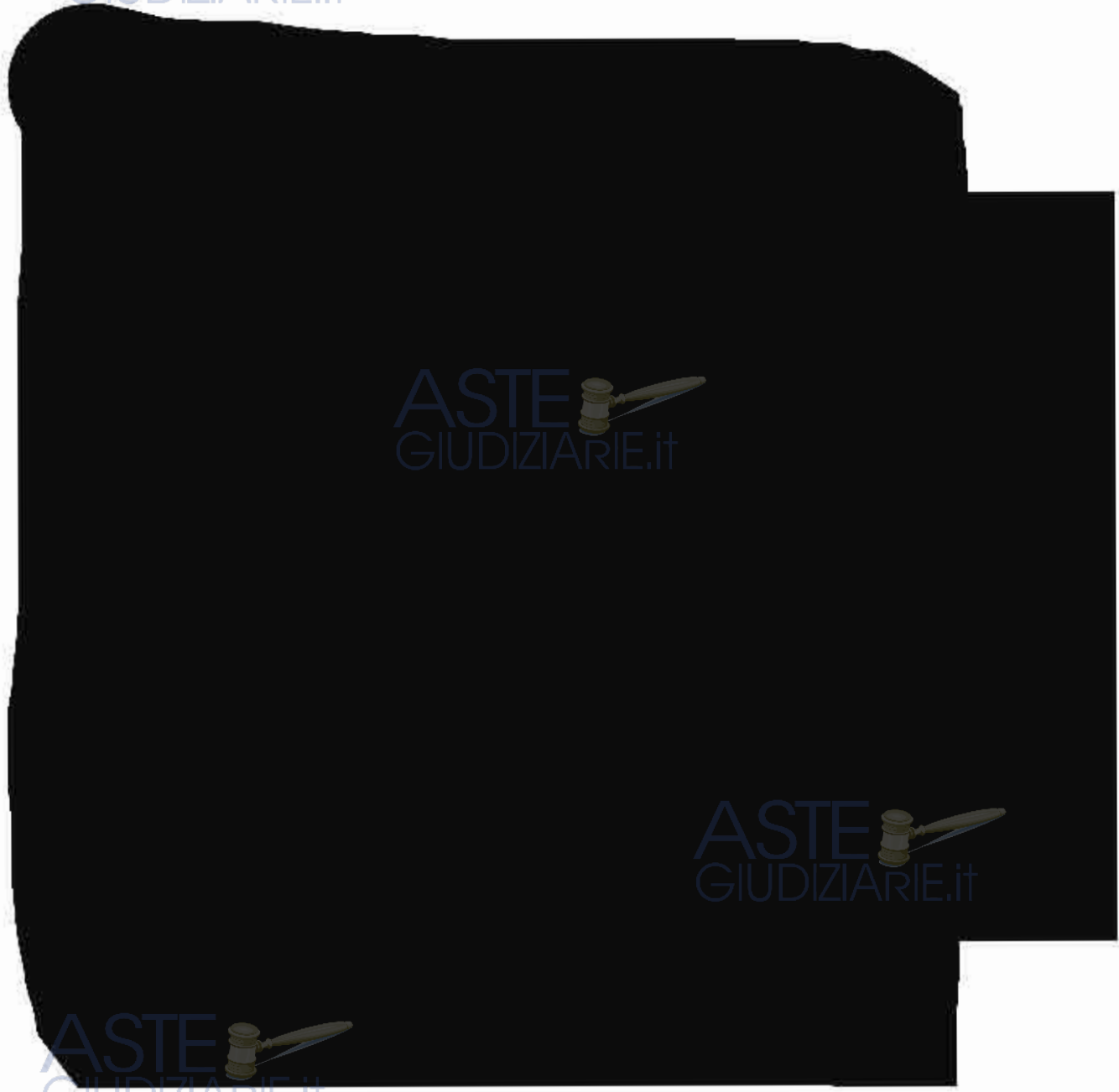
ASTE GIUDIZIARIE.it

DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  *Valutazione del Patrimonio Immobiliare*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

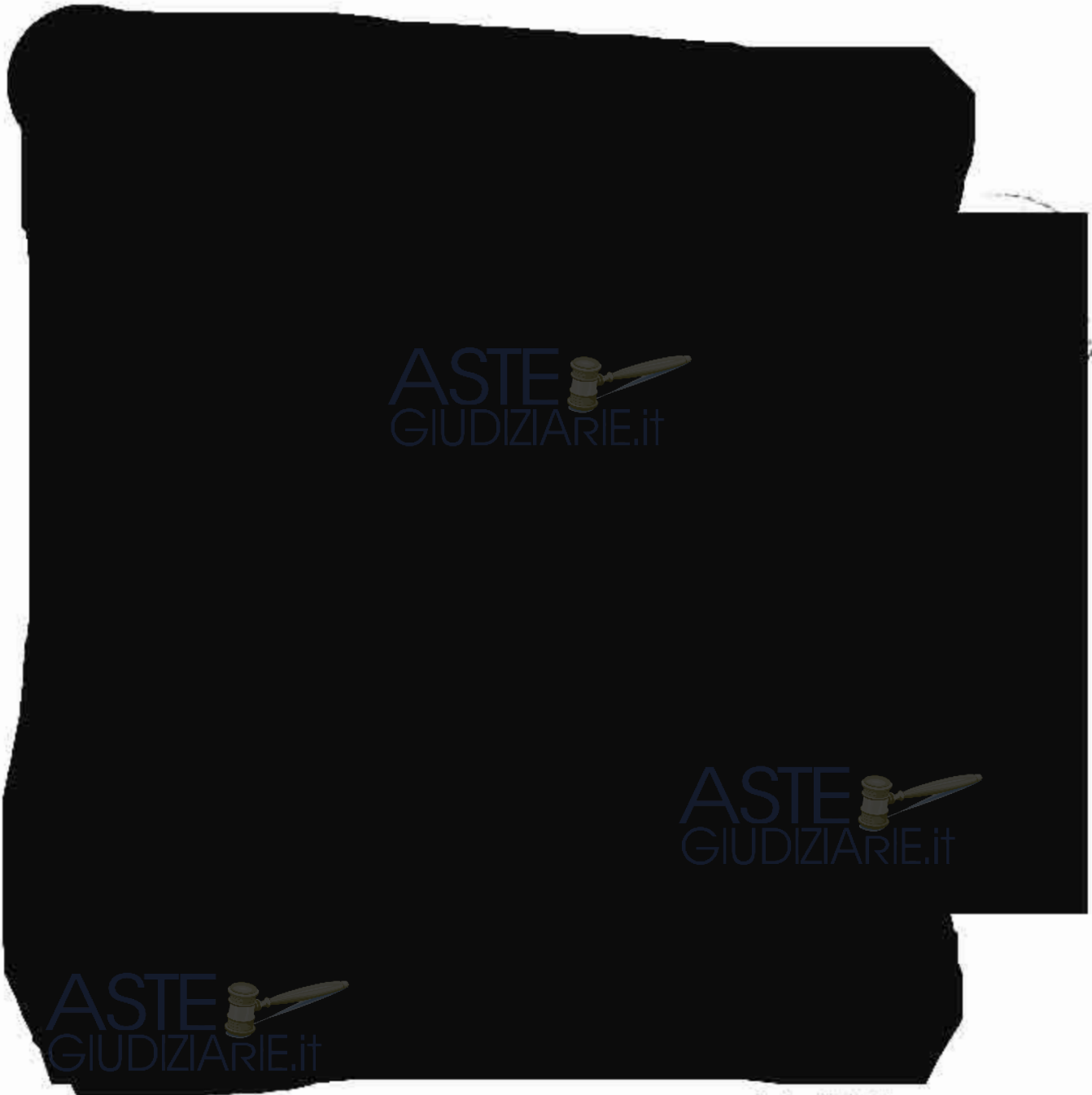
ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



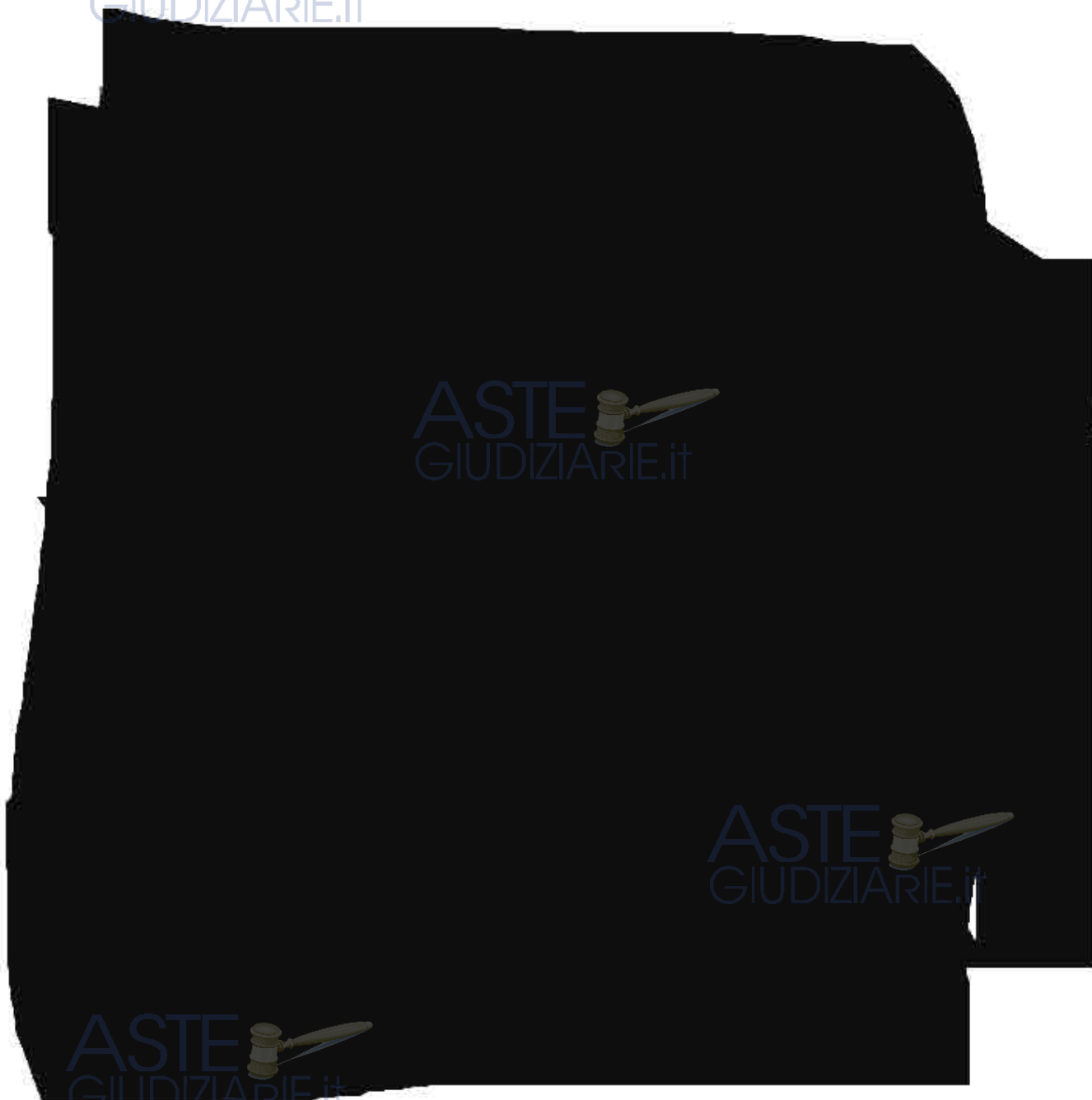
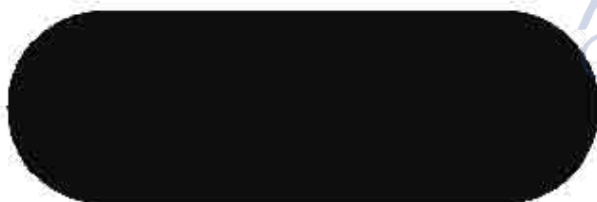
ASTE  
GIUDIZIARIE.it   
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 





DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI



ASTE GIUDIZIARIE.IT  
Valutazione del Patrimonio Immobiliare



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

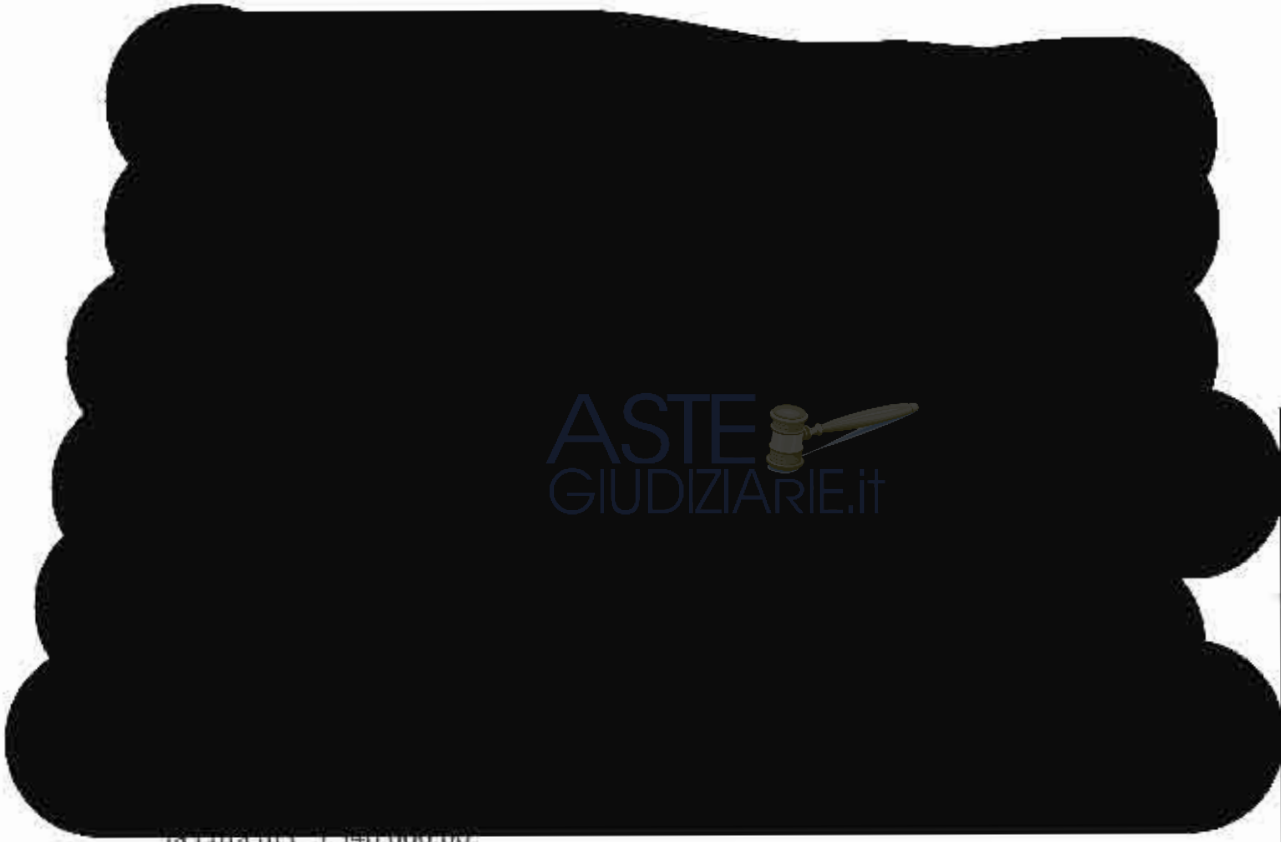


DOTT. ING.  
STEFANO MORELLI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
*Valutazione del Patrimonio Immobiliare*



la cifra di € 3.340.000,00.

Firenze 22 maggio 2013

dott. ing. Stefano Morelli

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<sup>12</sup> Le due unità immobiliari ad uso commerciale sono state promesse in vendita a Versilia Infissi srl, mentre le 7 unità ad uso uffici sono state promesse in vendita a: COMECA spa, Della Monica Trasporti srl, MAIF spa, TecnoSoluzioni srl, Dolmen Work&Project srl, Ermini Adone srl e Alpi Enrico. Quest'ultimo non è interessato a formalizzare la promessa di compravendita